

allgemeiner ratgeber

67. Jahrgang

für Miet- und Wohnungswesen

Oktober 2018

Liebe Mitglieder,

schaffen wir endlich eine vernünftige Wohnungspolitik? Nachdem der Experte für Wohnungspolitik im Bundesinnenministerium, Staatssekretär N. Adler, doch nicht seinen Posten räumen musste, scheint zumindest das Wissen für das, was notwendig ist, in der Bundesregierung vorhanden zu bleiben.

Aber jedem ist natürlich klar, wenn in Berlin heute etwas gesetzlich geregelt wird, wird morgen in Dortmund-Eving oder Castrop-Rauxel-Ickern oder Brambauer noch längst keine Wohnung gebaut. Zur Zeit sieht man rundherum viele Baustellen und Kräne. Was aber geschieht: Reich baut für Reich, wie unser DMB-Präsident Franz-Georg Rips, schon seit Jahren sagt. Besonders deutlich ist das am Phoenix-See zu sehen. Dort werden Eigentumswohnungen für 4.000 bis 5.000 Euro pro Quadratmeter gebaut oder die Wohnungen werden für 12 bis 15 Euro pro Quadratmeter vermietet. Für den normalen Einkommensempfänger ist sind die Neubauten zu teuer.

Aber auch die Mieten in den Altbeständen werden durch die zum Teil unnötigen „Modernisierungen“ immer teurer. Egal, ob man wie jetzt noch 11 % der Modernisierungskosten oder zukünftig 8 % der Kosten auf die Miete schlagen darf, viele Einzelverdiener, Rentnerhaushalte oder Alleinstehende können die neuen Mieten nicht stemmen und müssen ihre angestammten Wohnungen räumen.

Bezahlbare Mieten sind unter den jetzigen Bedingungen beim Neubau fast unmöglich. Daher sollte man sich als

Stadt, Land NRW oder Bundesrepublik als erstes mit dem Kostenfaktor Grundstückspreis beschäftigen. Wenn immer nur zum höchsten Preis ein Grundstück für Wohnungen verkauft wird, bleibt nur für die Reichen etwas übrig.

Viele Bauherren beklagen sich über die langen Entscheidungswege in den Behörden. Auch hier könnten die Städte etwas an ihrem Genehmigungsverfahren verbessern und das Bauen in Serie gestatten. Es muss doch möglich sein, dass eine Genehmigung für ein Haus in Bochum auch für ein Haus in Dortmund gültig sein könnte. Der Dortmunder Planungsdezernent könnte mit seinen Kolleginnen in Castrop oder Lünen oder Bochum zumindest mal Modellversuche in Angriff nehmen.

Die Neubauzahlen und die darin enthaltenen Zahlen für öffentlich geförderte Wohnungen in unserer Region sind erschreckend niedrig.

Wenn z.B. in Dortmund bei ca. 240.000 Mieterhaushalten weniger als 2.000 Wohnungen pro Jahr errichtet werden, bedeutet dies einen tatsächlichen Zuwachs von weniger als 1 % des Wohnungsbestandes. Die ca. 200 öffentlich geförderten Wohnungen sind nicht mehr als ein Tropfen auf einem heißen Stein. Auch hier gibt es eine Stellschraube, die bislang kaum genutzt wird. Die Wohnungsgesellschaften sollten für ihre Neubaurechte Wohnungen aus ihrem Bestand zur Verfügung stellen.

Bei üblichem Mieterwechsel pro Jahr von 5 bis 8 % gibt es allein in Dortmund jedes Jahr zwischen 12.000 und



Robert Punge,
Vorsitzender DMB Mieterbund Dortmund e.V.

18.000 Umzüge. In diesen alten Beständen gibt es Durchschnittsmieten zwischen 5,00 und 6,00 €. Wenn wir jetzt eine Neubauzahl von 3.000 bis 4.000 Wohnungen hinbekommen und nur die Hälfte aus dem Bestand als öffentlich geförderte Wohnungen erhalten, wäre ein tatsächlicher Zuwachs an preiswerten Wohnungen erreichbar.

Ihnen wünsche ich ein störungsfreies Mietverhältnis und eine entspannte Nachbarschaft.

Wir helfen Ihnen gern.

Ihr Robert Punge

Inhalt

- | | | | |
|---|-------------------------------------------------------|---|--------------------------------------|
| 1 | Editorial | 5 | Datenschutzerklärung |
| 2 | Schlüsseldienst | 6 | Mietrechtsreform ohne das Ruhrgebiet |
| 3 | Sachstandsmeldung Godefriedstraße | 7 | Wohnflächenabweichung |
| 4 | Umwandlung in Eigentumswohnungen | 7 | Vereinsinternes |
| 5 | Einladung zur ordentlichen Mitgliederversammlung 2018 | 8 | Mahnungen und Mahngebühren |
| | | 8 | Urteile |

Ratgeber 2018 - Schlüsseldienst

Wer sich schon einmal in dieser Situation befand, weiß, wie ärgerlich es ist:

Man kommt abends nach der Arbeit oder, schlimmer noch, nachts nach einer Party, nach Hause, steht vor der eigenen Tür und kann sie nicht öffnen. Das Schloss klemmt, der Schlüssel lässt sich nicht bewegen, die Tür bleibt zu.

Was ist zu tun? Ein defektes Türschloss ist ein Mangel der Mietsache. Verpflichtet zur Mängelbeseitigung ist der Vermieter. Der Mieter muss dem Vermieter auch die Möglichkeit geben, einen Mangel zu beseitigen. Dies bedeutet, dass der Mieter den Vermieter über den Mangel informieren muss.

Ausnahmen von dieser Regel gelten nur für den Fall, dass ein Mangel eine Notlage verursacht, die sofortige Maßnahmen erforderlich macht. Zu denken ist hierbei z.B. an einen Wasserrohrbruch, durch den die Wohnung gerade überflutet wird. Selbstverständlich ist hier der Mieter ohne den Umweg über den Vermieter berechtigt, sofort einen Handwerker zu beauftragen.

Beim defekten Türschloss hängt dies von den tatsächlichen Gegebenheiten ab. Hat man einen privaten Vermieter, der im Haus wohnt oder zwei Häuser weiter, ist es sicherlich zumutbar, diesen zuerst darüber zu informieren, dass man nicht in die Wohnung kommt. Entsprechendes gilt, wenn der Vermieter einen Notdienst eingerichtet hat, der durchgängig erreichbar ist. Auch hier ist dringend anzuraten, zuerst diesen Notdienst zu kontaktieren.

Ist der Vermieter oder seine Verwaltung nicht erreichbar, kann der Mieter selbst einen Schlüsseldienst beauftragen, der ihm die Wohnung öffnet.

Zum Streitpunkt zwischen Mieter und Vermieter wird sodann oftmals die Rechnung des Schlüsseldienstes. In der Regel hat der Mieter den Schlüsseldienst unmittelbar vor Ort bezahlt, nachdem die Tür geöffnet wurde. Dieses Geld möchte er natürlich vom Vermieter erstattet haben. Immer wieder lehnen Vermieter die Erstattung des Rechnungsbetrages ab. Sie weisen dann darauf hin, dass ja der Mieter den Auftrag erteilt habe oder dass der Mieter Schlüssel oder Schloss selbst beschädigt habe oder dass der Mieter einen viel zu teuren Schlüsseldienst beauftragt hat.

War der Mieter unter den oben beschriebenen Umständen berechtigt, einen Schlüsselnotdienst zu beauftragen, muss der Vermieter ihm die Kosten des Einsatzes erstatten. Dies ist der Grundsatz, der allerdings auch Einschränkungen erfährt.

Natürlich muss der Vermieter die Kosten nicht erstatten, wenn der Mieter selbst dafür verantwortlich ist, dass er die Wohnung nicht aufschließen konnte. Bemerkt ein Mieter z.B. vor der Tür, dass er den Schlüssel verloren hat, kann er dem Vermieter hierfür keine Kosten anlasten. Behauptet der Vermieter hingegen, der Mieter habe Schlüssel oder Schloss fahrlässig beschädigt, müsste er ihm dies beweisen. Nur wenn er einen solchen Beweis führen kann, kann er die Übernahme der Kosten des Schlüsseldienstes ablehnen.

In den meisten Fällen ist der Vermieter also verpflichtet, die Kosten des Schlüsseldienstes zu erstatten.

Allerdings beschränkt sich die Pflicht des Vermieters zur Kostenerstattung auf übliche und angemessene Kosten.

Vielfach verlangen Schlüsselnotdienste geradezu horrenden Preise für die Türöffnung. Unseriöse Firmen berechnen für die sekundenschnelle Öffnung einer nicht abgeschlossenen Tür zu üblichen Geschäftszeiten gerne mal mehrere 100 Euro. Außerhalb der üblichen Geschäftszeiten, d.h. abends, nachts und an Sonn- und Feiertagen schnellen die ohnehin hohen Preise noch einmal in die Höhe. Zudem führen die Mitarbeiter unseriöser Schlüsselnotdienste Arbeiten aus, die oftmals gar nicht nötig sind. Der Austausch des Schließzylinders ist in derartigen Fällen die Regel.

So kommen für die Öffnung der Wohnungseingangstür Kosten zusammen von 500,00 oder 600,00 €, in Extremfällen sogar bis zu 1.000,00 €.

Nachfolgend werden einige Tipps aufgeführt, mit Hilfe derer das Risiko, auf einen Abzocker hereinzufallen, reduziert wird.

Leider kann niemand vollkommen ausschließen, in die Situation zu geraten, einen Schlüsseldienst zu benötigen.

Die sicherste Methode, nicht auf einen unseriösen Anbieter hereinzufallen, ist es, sich vorbeugend zu erkundigen. In

der Stadt gibt es Schlüsseldienste mit eigenen Ladenlokalen, die z.T. alteingesessen sind und daher auch vertrauenswürdig. Einige dieser Unternehmen kooperieren miteinander, um auch die Notdienste in der Nacht und an den Wochenenden leisten zu können. Hier lohnt sich der Aufwand, mit derartigen Diensten Kontakt aufzunehmen und rein vorbeugend einen Notdiensteinsatz an der eigenen Wohnungseingangstür und die hier möglicherweise entstehenden Kosten zu erfragen. Die Kontaktdaten eines solchen zuverlässigen und seriösen Schlüsseldienstes kann jeder, sei es in Form einer Visitenkarte im Portemonnaie oder als gespeicherten Kontakt im Handy mit sich führen, um im Notfall sofort den richtigen Ansprechpartner zu finden.

Haben Sie weder Namen noch Kontaktdaten eines seriösen Schlüsseldienstes, können Sie per Smartphone im Internet auf der Seite der Handwerkskammer in der Stadt schauen, ob hier die Kontaktdaten eines Schlüsseldienstes angegeben sind. Die über die Handwerkskammer veröffentlichten Betriebe sind grundsätzlich eingetragen und durch die Handwerkskammer als seriös bewertet.

Finden Sie auf der Seite der Handwerkskammer keinen Schlüsselnotdienst, können Sie auch versuchen, bei der zuständigen Dienststelle der Polizei eine Auskunft zu erhalten. Die Polizei arbeitet in der Regel mit Schlüsseldiensten zusammen, deren Kontaktdaten sie ggf. auch weiter gibt.

Sollten Sie hierbei nicht erfolgreich sein, bleibt Ihnen nur noch der Blick in die Gelben Seiten oder das Internet. Hier ist sehr schwierig, anhand der Anzeigen zu erkennen, welcher Schlüsseldienst seriös ist.

Achten Sie darauf, dass der Schlüsseldienst mit einem normalen Namen und vollständiger Adresse angegeben ist. Überprüfen Sie die Kontaktdaten auf der Homepage des Schlüsseldienstes und achten Sie darauf, dass hier keine Verbindungen zu auswärtigen Firmen genannt werden.

Haben Sie einen solchen Schlüsseldienst gefunden, rufen Sie an und stellen konkrete Fragen zum Ablauf des Auftrages. Der Schlüsseldienst muss Ihnen zusichern, welcher konkrete Mitarbeiter

Sachstandsmeldung

Godefriedstraße

den Auftrag ausführen wird und dass er aus der Stadt und nicht von außerhalb kommt. Der Schlüsseldienst sollte auch die Qualifikation des Mitarbeiters, der den Auftrag ausführt, bestätigen und zudem bestätigen, dass bei der Türöffnung keine weitergehenden Schäden verursacht werden. Weisen Sie unmittelbar darauf hin, dass ein Zeuge der Ausführung des Auftrages beiwohnen wird.

Ist man mit dem Anruf bei einem unseriösen Unternehmen gelandet, wird dieses nach diesen Fragen und Mitteilungen den Auftrag vermutlich bereits ablehnen. Schickt das Unternehmen den Handwerker, muss diese nach seinem Eintreffen unmittelbar auf die Absprachen mit dem Unternehmen hingewiesen werden.

In der Regel verlangen die Handwerker nach Ausführung der Arbeit den Rechnungsbetrag in bar. Sind Sie trotz aller gebotenen Vorsicht an ein unseriöses Unternehmen geraten und ist die Rechnung überhöht, zahlen Sie lediglich den nach Ihrer Auffassung angemessenen Anteil und weisen Sie den Handwerker darauf hin, dass Sie den verbleibenden Rechnungsbetrag zurückhalten, bis Sie die Rechnung von z.B. der Verbraucherzentrale haben prüfen lassen. Wird der Handwerker in diesem Fall unfreundlich oder unangenehm, kündigen Sie an, die Polizei zu Hilfe zu holen. Wenn Sie gegenüber der Polizei darlegen, dass Sie gegenüber dem Handwerker den Verdacht eines versuchten Betruges hegen, wird diese auch erscheinen.

Sie haben sodann ausreichend Zeit, die Rechnung überprüfen zu lassen. Hier können Sie die Verbraucherzentrale befragen und ggf. auch einen Anwalt zu Rate ziehen.

Dieser unterstützt Sie dabei, den mit dem Schlüsseldienst geschlossenen Vertrag anzufechten oder auch zu widerrufen.

Insbesondere wenn Sie irrtümlich eine überhöhte Rechnung ausgeglichen haben, steht Ihnen bedauerlicherweise meist ein langer und mühseliger Weg bevor, um die überzahlten Beträge zurück zu erlangen. Aus diesem Grunde sollten Sie in jedem Falle vor Eintritt eines solchen Schadenfalls tätig werden und sich auf einen möglichen Notfall vorbereiten.

Das Schicksal der Mieter der Godefriedstraße, die im Zuge einer Großmodernisierung und Sanierung ihrer Häuser betroffen sind, hat viele von Ihnen schockiert. Immer wieder fragen Mitglieder nach dem Stand der Dinge.

Zur Erinnerung: im November 2016 fanden über 40 Mieter in ihren Briefkästen Modernisierungsankündigungen vor. Der Eigentümer, Herr Clemens Berke, ließ über eine von ihm beauftragte Rechtsanwaltskanzlei ankündigen, dass die Häuser umfassend modernisiert würden und die Miete von derzeit 4,60 € auf 13,24 € ansteigen werde. Den Mietern wurde in diesem Zusammenhang Gelegenheit gegeben, auf einem beigegeführten Blatt anzukreuzen, ob sie zeitnah ausziehen oder aber die zukünftige Miete von 13,24 € je Quadratmeter und Monat akzeptieren werden.

Nach den ersten 48 Wohnungen sollten noch weitere 80 in gleicher Weise modernisiert werden.

Die Häuser in der Godefriedstraße gehören zu einer ehemaligen Allianz-Siedlung, die in den 60er Jahren des 20. Jahrhunderts erbaut wurde und in der Hauptsache von Familien mit kleinem Einkommen bewohnt wurden. Viele Mieter bewohnen ihre Wohnung seit vier oder sogar fünf Jahrzehnten. Nahezu keiner der aktuellen Mieter wäre in der Lage gewesen, eine Mieterhöhung um nahezu 200 % zu zahlen.

Nach lautstarken Protesten und Einschaltung des Mieterbundes sowie der Medien kappte Herr Berke relativ schnell die Miete nach der Modernisierung auf 9,00 €/m² und Monat.

Wiederholte Gespräche zwischen Mieterbund, Mieterverein und Berke, die von der Stadt moderiert wurden, bewirkten sodann noch die Zusicherung, dass von insgesamt 128 Wohnungen 30 öffentlich gefördert werden sollten. Zudem sollten in Einzelgesprächen sozialverträgliche Lösungen für jeden Mieter erarbeitet werden.

Äußerst bedauerlich war im Rahmen des gesamten Sachverhaltes die Reaktion der Politik. Nach anfänglicher erklärter Unterstützung der Mieter befürworteten die Vertreter der SPD schließlich die Großmaßnahme mit der Verdoppelung der Miete. Sie begründeten ihre Ent-

scheidung mit dem Hinweis, dass hier 30 öffentlich geförderte Wohnungen entstehen sollten. Offenbar hatten sie allerdings nicht verstanden, dass hier 128 bezahlbare Wohnungen vernichtet werden, während nur 30 bezahlbare entstehen. Aus welchem Grunde die Vernichtung von fast 100 bezahlbaren Wohnungen gerade in der heutigen Zeit, in der bezahlbarer Wohnraum fehlt, als durchaus akzeptabel bewertet wird, ist vielen der betroffenen Mieter bis zum heutigen Tage nicht erklärlich.

Angesichts der dargestellten Entwicklung und aufgrund der zu erwartenden extremen Beeinträchtigungen durch die Maßnahmen haben die meisten der Mieter der Häuser im ersten Bauabschnitt relativ schnell einer Beendigung des Mietverhältnisses zugestimmt. Übrig blieben nur wenige.

Auch der Investor erkannte, dass der Weg zum Ziel nur über einvernehmliche Lösungen führt. Die Modernisierungsmaßnahmen können nur durchgeführt werden, wenn alle Wohnungen frei gezogen sind. Dementsprechend mussten hier mit den Mietern entsprechende Aufhebungsvereinbarungen getroffen werden.

Die von der Maßnahme betroffenen Mitglieder des DMB Mieterbund Dortmund haben mit unserer Unterstützung entsprechende Vereinbarungen treffen können. Sie beziehen Übergangswohnungen in der Siedlung und können nach Fertigstellung der öffentlich geförderten Wohnungen eine solche beziehen. Sie können also in ihrem Umfeld verbleiben und erhalten modernisierte Wohnungen, die für sie bezahlbar sind.

Die mietrechtlichen Probleme der Menschen, die im 1. Bauabschnitt gelebt haben, konnten somit tatsächlich sozialverträglich und zur Zufriedenheit der Betroffenen gelöst werden.

Ob dies auch mit den zukünftig betroffenen Mietern funktionieren kann, bleibt abzuwarten. Denn fest steht in jedem Fall, dass nicht für alle Mieter eine öffentlich geförderte und damit bezahlbare Wohnung zur Verfügung steht.

Umwandlung in Eigentumswohnungen

Gerade in den Zeiten des Niedrigzinses und der immer stärker werdenden Wohnungsknappheit wittern Hauseigentümer und Immobilienhändler das schnelle und große Geld. Mehrfamilienhäuser werden zum guten Preis gekauft, in Wohnungseigentum umgewandelt und die einzelnen Wohnungen dann separat verkauft. Dem ganzen großen Geschäft sind allerdings oftmals die Mieter der Wohnungen im Wege.

Tatsächlich genießen die Mieter in diesen Fällen auch einen besonderen Schutz.

Grundsätzlich ändert sich am bestehenden Mietvertrag nichts, wenn ein Haus verkauft und/oder die Wohnung in Wohneigentum umgewandelt wird. Der Mietvertrag gilt unverändert weiter, für den Mieter ändert sich allenfalls der Vermieter.

Will der Eigentümer nach der Umwandlung die Wohnung verkaufen, muss er berücksichtigen, dass der Mieter ein Vorkaufsrecht genießt.

Dies bedeutet, dass der Vermieter dem Mieter die Wohnung zum Kauf anbieten muss. Dieses Vorkaufsrecht gilt nicht nur für den Moment eines ersten Angebotes durch den Vermieter, sondern dauert an, bis der Vermieter mit einem tatsächlichen Kaufinteressenten einen Kaufvertrag geschlossen hat. Erst wenn die Konditionen eines solchen Kaufvertrages feststehen, können Sie entscheiden, ob Sie die Wohnung genau zu diesen Konditionen kaufen wollen. Entscheiden Sie sich für den Kauf, muss der Vermieter Sie dem anderen Interessenten bevorzugen.

Für den Vermieter bedeutet dieses Vorkaufsrecht natürlich eine deutliche

Einschränkung. Er muss Kaufinteressenten auf das Vorkaufsrecht des Mieters hinweisen und trägt somit das Risiko, dass diverse Interessenten abspringen. Oftmals versuchen Vermieter, diese Probleme zu umgehen, indem sie den Mieter bereits um eine abschließende Erklärung bitten, bevor sie die Wohnung zum Kauf anbieten. Der Mieter soll sodann definitiv erklären, dass er auf sein Vorkaufsrecht verzichtet. Mit einer solchen Verzichtserklärung nimmt sich der Mieter eigene Rechte, so dass hiervon immer abzuraten ist. Vielmehr sollte er grundsätzlich in Ruhe abwarten und die Situation überdenken, wenn ein tatsächlicher Kaufvertrag vorgelegt wird.

Versäumt der Vermieter, dem Mieter die Wohnung zum Kauf anzubieten, muss er dem Mieter die hieraus möglicherweise resultierenden Schäden ersetzen.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht greift nur dann nicht, wenn der Vermieter die Wohnung an ein Familienmitglied oder einen Haushaltsangehörigen verkauft.

Zudem gibt es auch einen Schutz des Mietverhältnisses nach der Umwandlung der Wohnung und ihrem Verkauf.

Die sogenannte Kündigungssperrfrist tritt ein, sobald die Wohnung nach der Umwandlung erstmals verkauft wurde. Die Dauer der Kündigungssperrfrist beträgt von Gesetzes wegen drei Jahre und wird durch Verordnungen in den einzelnen Bundesländern auf Spannen zwischen fünf und zehn Jahren erhöht. Für Dortmund beträgt die Kündigungssperrfrist fünf Jahre, in Lünen und Castrop-Rauxel liegt sie bei drei Jahren.

Wenn die Wohnung nach ihrer Umwandlung einen neuen Eigentümer hat, kann dieser erst zum Ablauf dieser Kündigungssperrfrist eine Kündigung wegen Eigenbedarfs oder ggf. auch mangelnder wirtschaftlicher Verwertbarkeit aussprechen. Mit dieser Kündigung muss er dann allerdings auch noch einmal die gesetzliche Kündigungsfrist einhalten.

Mieter, die von einer solchen Umwandlung betroffen sind, müssen sich keine Sorgen machen, sondern können sich beruhigt zurücklehnen. Ihr Mietverhältnis ist für mehrere Jahre gesichert, Ihr Verhandlungsspielraum ist groß. Unterstützung bei der Entscheidungsfindung oder die Planung der weiteren Vorgehensweise erhalten Sie bei uns.



„Meine Frau hat den Vermieter geheiratet und dann auf Eigenbedarf geklagt.“

Impressum

Herausgeber: DMB Mieterbund Dortmund e.V.
Prinzenstraße 7 (am Rathaus),
44135 Dortmund
Vorsitzender: Robert Punge

Telefon: 0231 / 58 44 860
Telefax: 0231 / 52 81 06
E-Mail: service@mieterschutz.com
Internet: www.mieterschutz-do.de
Fotos: Nadine Gregorowski

Redaktion: Susanne Neuendorf / Robert Punge / Rosemarie Kalina
Verbreitete Auflage: 11.000
Druck und Vertrieb: Druckerei Gustav Kleff GmbH & Co. KG, Hosbachstraße 2, 44287 Dortmund

Einladung zur ordentlichen Mitgliederversammlung 2018

Ort:

Kolping-Haus, Saal Kolping,
Silberstr. 24 – 26, 44137 Dortmund

Zeit:

Donnerstag, 15. November 2018,
17:00 Uhr

Anträge zur Tagesordnung sind spätestens fünf Tage vor der
Versammlung schriftlich einzureichen.

Tagesordnung:

1. Begrüßung
2. Genehmigung des Protokolls der letzten Mitgliederversammlung
3. Jahresbericht des Vorstandes
4. Bericht des Kassenwartes
5. Prüfungsbericht
6. Entlastung des Vorstandes
7. Vortrag
8. Verschiedenes

Der Vorstand

Datenschutzerklärung

Liebe Mitglieder,

der DMB Mieterbund Dortmund e.V. legt schon immer sehr großen Wert auf allgemeinen Datenschutz und speziell auf den Schutz Ihrer persönlichen Daten. Wir informieren Sie deshalb gerne darüber, dass wir unsere Datenschutzerklärung aktualisiert und an die gesteigerten Transparenzanforderungen der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) angepasst haben. Unsere aktualisierte Datenschutzerklärung, wie wir mit Ihren personenbezogenen Daten umgehen, können Sie jederzeit auf unserer Webseite unter „Datenschutz“ abrufen.

Dortmund, 21. September 2018

DMB Mieterbund Dortmund e.V.
vertreten durch den Vorsitzenden StD i. R. Robert Punge und
die stv. Vorsitzende Rechtsanwältin Kathrin Nunnemann
Prinzenstr. 7, 44135 Dortmund, Telefon 0231/58 44 860, Telefax 0231/52 81 06
service@mieterschutz.com
www.mieterschutz-do.de

Datenschutzbeauftragter
Informatiker Sebastian Sevnik
sevnik@mieterschutz.com

Geschäftsführerin
Rechtsanwältin Susanne Neuendorf
service@mieterschutz.com

Ich/Wir sind vom DMB Mieterbund Dortmund e.V. über die aktuelle Datenschutzerklärung vom 12.09.2018 informiert worden.

Name / Vorname: _____

Mitgliedsnummer: _____

Datum: _____ Unterschrift: _____

Mietrechtsreform ohne das Ruhrgebiet

In die angekündigte Mietrechtsreform hatten wir große Hoffnungen gesetzt. Die großen Themen der Reform waren und sind die Neuregelung der Mietpreisbremse und die Reduzierung der Umlage der Modernisierungskosten.

Diese Hoffnung wurde nun bitter enttäuscht.

Die Neuregelung der Mietpreisbremse spielt für uns Menschen im Ruhrgebiet keine Rolle. Sie gilt allein in solchen Städten mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Einen solchen hat die ehemalige Landesregierung im Ruhrgebiet nicht festgestellt, so dass die Mietpreisbremse hier schlichtweg nicht gilt. Auch die amtierende vermag angespannte Wohnungsmärkte offenbar nicht auszumachen.

Betroffen sind die Menschen im Ruhrgebiet aber in ganz großem Maße von Modernisierungsmaßnahmen und daraus folgenden Mieterhöhungen. Und auch hier bringt die Mietrechtsreform keine Erleichterung.

Im Ruhrgebiet gibt es überdurchschnittlich viele Siedlungen. Sie rühren aus der Zeit des Bergbaus und der Stahlindustrie her, in der in großem Umfang für Werkleute und Stahlarbeiter und ihre Familien Wohnungen gebaut worden sind. Heute stehen die Gebäude überwiegend im Eigentum oder der Verwaltung der Großvermieter, wie VONOVIA oder auch LEG. Diese lassen, häufig auch durch Tochterunternehmen, in ganz großem Umfang Modernisierungsmaßnahmen ausführen. Insbesondere die Dämmung der Fassaden, der Austausch der Fenster, der Anbau von Balkonen, die Erneuerung von Bädern werden durchgeführt, um die Wohnungen und Gebäude zu sanieren und vermietbar zu halten. Hierbei profitieren die Großmieter selbstverständlich von der aktuellen Gesetzeslage. 11 % der Modernisierungskosten können nach derartigen Maßnahmen auf die Mieter abgewälzt werden. Bei der VONOVIA wird eine Mieterhöhung von 1,60 € bis 1,70 € je Quadratmeter als Erhöhung als durchschnittlich bewertet.

Derartige Erhöhungen bringen eine Vielzahl von Mietern an den Rand ihrer Möglichkeiten. Gerade im Ruhrgebiet, in dem überdurchschnittlich viele Menschen in den Beständen der Großvermieter leben, stellen die Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen für eine Vielzahl von Mietern eine geradezu existenzielle Bedrohung dar.

Insofern stellte die Aussicht auf die Reduzierung der aktuellen Modernisierungsumlage von 11 % der Modernisierungskosten einen Hoffnungsschimmer für die Stabilisierung der Mieten dar, die Bezahlbarkeit des Wohnraumes bedeuten sollte.

Der Deutsche Mieterbund forderte eine Absenkung dieser Modernisierungsumlage von 11 auf 4 %. Relativ schnell wurde deutlich, dass diese Forderung nicht erfüllt werden wird. Im Koalitionsvertrag wurde dann vereinbart, dass die Kosten der Modernisierung jährlich nur noch mit 8 % über eine Mieterhöhung auf die Mieter „in Gebieten geltender Kappungsgrenzen“ (Koalitionsvertrag S. 112, Rz5260 ff.) abgewälzt werden können.

Damit soll auch diese Erleichterung nur für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt gelten, nämlich dort, wo die Kappungsgrenze per Verordnung der jeweiligen Landesregierung herabgesetzt wurde. Diese von der SPD durchgesetzte Reduzierung wurde nunmehr mit Gesetzesentwurf vom 10.07.2018 durch Bundesjustizministerin Biele (SPD) vorgelegt.

Die Kappungsgrenzenverordnung in NRW wurde von der Landesregierung unter Ministerpräsidentin Hannelore Kraft 2015 durch Rechtsverordnung eingeführt. Sie gilt in 63 von 396 Städten in Nordrhein-Westfalen. Nur 2 davon liegen im Ruhrgebiet. Zudem läßt die neue Landesregierung aus CDU und FDP die Kappungsgrenzenverordnung zum 31.05.2019 auslaufen, so dass dann nirgendwo in NRW eine Absenkung der Modernisierungsumlage auf 8 % gilt. Stattdessen wird in NRW dank der amtierenden Landesregierung weiterhin eine Modernisierungsumlage von 11 % gelten.

Und auch die Mietpreisbremse, die von der Landesregierung unter Ministerpräsidentin Hannelore Kraft 2015 durch Rechtsverordnung eingeführt wurde, gilt nur in 22 von 396 Städten in Nordrhein-Westfalen. Im Ruhrgebiet gilt die Mietpreisbremse tatsächlich in keiner Stadt.

Dies bedeutet, dass sich für die Mieter im Ruhrgebiet, was Mieterhöhungen angeht, nichts ändern wird. Die Großvermieter werden weiter umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchführen, die Mieten werden weiter steigen.

Im Gespräch mit der „Westfälische Rundschau“ erklärte Rolf Buch, Mitglied des Vorstandes der VONOVIA, im Juni 2018, dass er die Begrenzung der Mieterhöhung auf 3,00 € in sechs Jahren begrüße. Zudem machte er deutlich, dass kein Mieter gezwungen sein sollte, mehr als 30 % seines verfügbaren Einkommens für die Wohnung auszugeben.

Allerdings sollte dies wohl nicht bedeuten, dass der Großvermieter die Mieterhöhungen reduziert, denn diesen Ball warf er den Kommunen zu, die dafür zuständig seien, die Betriebskosten im günstigen Rahmen zu halten.

Die Erhöhung der Miete um 3,00 € pro Quadratmeter in sechs Jahren mit der Beschränkung der Gesamtmiete auf 30 % des Einkommens des Mieters in Einklang zu bringen, fällt schwer. Schon jetzt fällt es einer Vielzahl von Mietern schwer, eine Erhöhung von 1,60 € oder 1,70 € je Quadratmeter aufzubringen. Angesichts der Tatsache, dass Renten, Löhne und Gehälter auch nicht ansatzweise in einem vergleichbaren Verhältnis steigen, kann eine Erhöhung von 3,00 €/m² auch in einem Zeitraum von drei Jahren von den meisten Mietern schlichtweg nicht geleistet werden.

All diesen betroffenen Mietern bleibt nach aktueller und zukünftiger Gesetzeslage im Fall der Modernisierung als einziger Anker nur der Widerspruch wegen der sogenannten finanziellen Härte. Der Mieter ist berechtigt, einer

Wohnflächenabweichung

Mieterhöhung wegen einer Modernisierungsmaßnahme zu widersprechen, wenn die Mieterhöhung auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Betriebskosten für ihn eine besondere Härte bedeuten würde. Dieser Widerspruch muss nach dem Gesetz vom Mieter spätestens im Monat nach der Modernisierungsankündigung erhoben werden. Die Stellungnahme des Vermieters zu diesem Widerspruch erfolgt dann allerdings erst nach der tatsächlichen Mieterhöhung, was nicht nur Monate, sondern oftmals mehr als ein Jahr dauert. Der Mieter muss also in diesen Fällen die Beeinträchtigungen durch die Maßnahmen erdulden, ohne zu wissen, ob er nach der Modernisierung überhaupt in der Wohnung bleiben kann.

Der Gesetzentwurf für die Mieter ist tatsächlich kein Erfolg. Für die Mieter im Ruhrgebiet ist er allerdings eine glatte Ohrfeige.

Wenn auch die gesetzliche Entwicklung eher frustrierend ist, so raten wir Ihnen doch an, weiter für die Rechte zu kämpfen, die Sie haben. Sobald Sie eine Modernisierungsankündigung von Ihrem Vermieter bekommen, melden Sie sich bei uns und lassen Sie diese prüfen. Möglicherweise ist bereits die Ankündigung angreifbar, ggf. können Sie sich durch die Erhebung des Härteeinwandes einen Teil der Erhöhung ersparen.

Und es wäre nicht korrekt, den Großvermietern allein den schwarzen Peter zuzuschieben. Diese nutzen die Möglichkeiten, die ihnen der Gesetzgeber eröffnet. Tatsächlich im Regen stehen gelassen werden die Mieter hier vom Gesetzgeber, d.h. einem Bundeskabinett, das derartige Gesetzesentwürfe durchwinkt bzw. der Landesregierung, die Kappungsgrenzenverordnung sowie Mietpreisbegrenzungsverordnung nicht nur nicht angemessen ausweitet, sondern sogar auslaufen lässt.

2007 hatte der Bundesgerichtshof noch entschieden, dass bei Mieterhöhungen und Betriebs- sowie Heizkosten im Falle der Berechnung nach der Wohnfläche grundsätzlich die im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche gilt. Nur wenn eine Abweichung von mehr als 10 % zwischen der tatsächlichen Wohnfläche und der vereinbarten Wohnfläche bestehe, müsse die tatsächliche Fläche berücksichtigt werden.

Diese Rechtsprechung hat der BGH zwischenzeitlich geändert. Nunmehr erachtet er die tatsächliche Wohnfläche als ausschlaggebend. Bei Mieterhöhungen errechnet sich die Grundmiete anhand der tatsächlichen Wohnfläche. In den Betriebskostenabrechnungen ist die tatsächliche Wohn-

fläche zu berücksichtigen, auch wenn sie um deutlich weniger als 10 % von der vertraglich vereinbarten abweicht. Ausnahmen gibt es nicht mehr, was zu einer deutlich höheren Rechtssicherheit führt und sich in den meisten Fällen auch zugunsten des Mieters auswirkt, da in der Regel die tatsächliche Wohnfläche geringer ist als die mietvertraglich vereinbarte.

Einen Wermutstropfen gibt es allerdings dennoch:

Bei dem Minderungsanspruch des Mieters hält der Bundesgerichtshof an der 10-%-Grenze fest. Erst wenn eine Wohnung um mehr als 10 % kleiner ist, als es im Mietvertrag vereinbart wurde, tritt die Minderung der Miete in Höhe dieser Flächendifferenz ein (BGH VIII ZR 220/17).

Vereinsinternes

Datenschutzgrundverordnung

Liebe Mitglieder,

sicherlich ist Ihnen in vielen Bereichen Ihres Alltags bereits die Datenschutzgrundverordnung, die seit Mai 2018 Anwendung findet, begegnet. Ziel der Datenschutzgrundverordnung ist es, die bislang unterschiedlichen gesetzlichen Regelungen zum Datenschutz in den Ländern der EU weitestgehend zu vereinheitlichen und auch zu verbessern. Durch den Datenschutz, den es selbstverständlich auch vorher schon gab, sollen insbesondere die Verbraucher eine bessere Kontrolle über die Verwendung ihrer persönlichen Daten erhalten.

Als DMB Mieterbund Dortmund und Ihre Vertreter in mietrechtlichen Angelegenheiten sind wir natürlich auch gezwungen, die persönlichen Daten unserer Mitglieder zu speichern und in geringem Umfang auch weiter zu geben. Ohne die Weitergabe Ihres Namens und Ihrer Adresse oder Ihrer Mietvertragsnummer könnten wir Ihren Vermieter nicht kontaktieren. Wir könnten Ihnen auch diesen Ratgeber nicht zuschicken.

Auch in der Vergangenheit konnten Sie jederzeit bei uns erfragen, welche konkreten Daten wir von Ihnen gespeichert haben und für welche Zwecke sie verwandt werden. Es war immer sichergestellt, dass eine Verwendung der Daten unserer Mitglieder allein der Erfüllung unserer satzungsmäßigen Aufgaben als Mieterverein dienen.

Um auch den formalen Ansprüchen der Datenschutzgrundverordnung Genüge zu tun, haben wir die Datenschutzerklärung erneuert. Sie können diese Datenschutzerklärung in unseren Geschäftsstellen in Papierform einsehen oder auf unserer Homepage lesen.

Wir bitten Sie, die auf Seite 5 des Ratgebers abgedruckte Datenschutzerklärung auszufüllen, zu unterschreiben und an uns zurückzugeben. Mit Ihrer Unterschrift bestätigen Sie, von uns über die hier erfolgende Erhebung, Speicherung und Verwendung Ihrer personenbezogenen Daten informiert worden zu sein. Selbstverständlich stehen wir Ihnen bei Fragen gerne zur Verfügung.

Mahnungen und Mahngebühren

bei LEG, VONOVIA u.a. Großvermietern

Besonders Mieter der LEG und der VONOVIA kennen das leidige Thema: Mahnschreiben von der Verwaltung wegen angeblicher „Mietschulden“ oder einer „Hauptforderung“. Auf der Folgeseite wird eine kaum verständliche Tabelle abgedruckt. Unterm Strich soll nicht nur der Betrag gezahlt werden, von dem Ihre Rechtsberaterin/Ihr Rechtsberater gesagt hatte, Sie müssen ihn nicht zahlen. Sie werden auch noch aufgefordert, Mahngebühren zu zahlen und es wird sogar damit gedroht, darüber hinaus Kosten für die Beauftragung einer Rechtsanwaltskanzlei zahlen zu müssen. Die dazu gesetzten Fristen sind oft sehr kurz.

Kurzum: Man versucht offenbar, Sie unter Druck zu setzen, Sie einzuschüchtern.

Keine Sorge – das Gesetz und die Rechtsprechung der zuständigen Gerichte schützen Sie vor solchem Gebaren.

Wenn Sie auf Anraten Ihrer Rechtsberaterin oder Rechtsberaters z.B. eine Nachzahlung nicht bezahlen (Zurückbehaltungsrecht), die Vorauszahlung noch nicht erhöhen oder die Miete wegen eines Mangels mindern, darf der

Vermieter Ihnen keine Mahngebühren berechnen. Ihr Vermieter darf Ihnen keinerlei Gebühren berechnen, wenn Sie Ihre Rechte ausüben. Mahngebühren können nur dann gefordert werden, wenn Sie rechtswidrig nicht bezahlt haben. Zudem sind nicht selten Klauseln in Mietverträgen, nach denen die Vermieter Mahngebühren erheben wollen, unwirksam.

Besonders ärgerlich sind die Drohungen mit zusätzlichen, häufig sehr hoch erscheinenden Kosten. Meist wird Ihnen gedroht, dass nun ein Rechtsanwalt mit dem Eintreiben der Forderung beauftragt wird. Dadurch würden weitere Gebühren entstehen, die Sie bezahlen müssten. Doch auch das ist falsch. Wenn Sie in Absprache mit Ihrer Rechtsberaterin/Ihrem Rechtsberater Ihre Rechte ausüben, darf Ihr Vermieter zwar auch einen Anwalt beauftragen. Die Kosten dafür muss er aber selber tragen.

Gerade gewerbliche Großvermieter wie LEG und VONOVIA verletzen nach Ansicht der zuständigen Gerichte (z.B. AG Dortmund AZ: 425 C 6720/14, AG Castrop-Rauxel AZ: 11 C 105/18) sogar ihre sogenannte Schadensminderungspflicht (§ 254 Abs.2 BGB), wenn sie einen Rechtsanwalt beauftragen.

Diese Kosten müssen vom Mieter also nichtmals bezahlt werden, wenn er unberechtigterweise nicht gezahlt hat. Der Richter am Amtsgericht Dortmund, Prof. Dr. Börstinghaus, schreibt dazu: „Die Klägerin als gewerbliche Großvermieterin hätte die Mahnungen und Folgeschreiben [...] selbst abfassen können. Die gleichwohl erfolgte Beauftragung eines Rechtsanwalts war nicht notwendig [...] ein gewerbliches Wohnungsunternehmen, das weit über 150.000 Wohnungen vermietet [...] beschäftigt ausgebildetes Personal [...] es ist nicht erkennbar, dass eine Notwendigkeit zur Einschaltung von JHS besteht.“ Dabei kann er sich auf die geltende Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, der höchsten mietrechtlichen Instanz, berufen (z.B. BGH VIII ZR 271/09).

Lassen Sie sich also nicht einschüchtern!

Falls Sie trotz Bearbeitung ihrer Angelegenheit durch uns ein derartiges Schreiben erhalten, lassen Sie es uns z.B. durch Einwurf in unseren Briefkasten, per Telefax oder Email zukommen und melden Sie sich danach in unserer Telefonsprechstunde. Wir werden Ihrem Vermieter / Ihrer Verwaltung dann angemessen antworten.

Urteile

Untervermietung I

Will der Mieter teilweise untervermieten, muss er dem Vermieter zwar plausible und wahrheitsgemäße Angaben machen; ein Anspruch des Vermieters, dass ihm für solche Angaben geeignete Beweise vorgelegt werden, bevor er über die Erteilung der Erlaubnis eine Entscheidung trifft, besteht aber nicht (LG Berlin, 66 S 275/17, WuM 2018, Seite 360)

Untervermietung II

Ein berechtigtes Interesse des Mieters

zur teilweisen Untervermietung ergibt sich aus dessen Wunsch, durch die Aufnahme eines Untermieters die eigenen Mietkosten zu senken. Der Mieter kann nicht darauf verwiesen werden, sich eine preiswertere Wohnung zu suchen (LG Berlin – 65 S 202/17, WuM 2018, Seite 362).

Untervermietung III

Ein vernünftiges und berechtigtes Interesse an der Untervermietung ist zu bejahen, wenn die eine finanzielle Entlastung des Mieters bezweckt, die sich

nicht nur im Bagatellbereich bewegt (LG Berlin 63 S 81/17, MM 2018, Nr. 4, Seite 28).

Aufzugseinbau

Der Aufzugseinbau bringt für den Mieter einer Hochparterre-Wohnung keine Wohnwertverbesserung mit sich und ist damit keine Modernisierung, die eine Mieterhöhung rechtfertigen würde (LG Berlin 67 S 81/17, ZMR 2017, Seite 888).